

Zu Tagesordnungspunkt 4

Anhörung zum Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 24 LplG für das Wohnbaugebiet „Keltergrund“ in Marbach-Rielingshausen

1. Sachvortrag:

Die Stadt Marbach plant am nördlichen Ortsrand von Rielingshausen auf der Fläche einer ehemaligen Gärtnerei ein ca. 3 ha großes Wohngebiet mit Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern sowie einen Spielplatz.

Der Bebauungsplan wird nach §13b BauGB aufgestellt. Der rechtskräftige FNP stellt den Geltungsbereich als Gärtnerei sowie als landwirtschaftliche Fläche dar. Der FNP wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Der Verband Region Stuttgart wurde bereits am Bebauungsplanverfahren „Keltergrund“ beteiligt. Der Planungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 18.12.2019 hierzu folgende regionalplanerische Stellungnahme beschlossen (vgl. Vorlage PLA 019/2019):

- „1. Der Regionale Grünzug ist mit der vorliegenden Planung abschließend ausgeformt. Es bestehen keine regionalplanerischen Bedenken.
2. Das neu entstehende Wohnbauflächenpotenzial ist bei einer künftigen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.
3. Bei der Abwägung ist den mit den Vorbehaltsgebieten „Landwirtschaft“ und „Sicherung von Wasservorkommen“ verbundenen Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.“

Da das Plangebiet einen Regionalen Grünzug tangiert, hatte das Regierungspräsidium Stuttgart Bedenken gegen die Planung erhoben und aus Gründen der Rechtssicherheit die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 6 ROG i.V.m. § 24 LplG für erforderlich gesehen. Die Stadt Marbach a. N. hat daraufhin beim Regierungspräsidium Stuttgart einen entsprechenden Antrag gestellt.

Das Regierungspräsidium Stuttgart beteiligt den Verband Region Stuttgart an diesem Verfahren.

Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens wurden von der Stadt Marbach insgesamt sieben verschiedene Alternativflächen untersucht, von denen drei aus dem rechtskräftigen FNP entwickelbar wären. Alle Flächen stehen für eine zeitnahe Realisierung und damit zur Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt nicht zur Verfügung.

Nur der Bereich „Keltergrund“ lässt sich zeitnah umsetzen, da hier die Grundstücke überwiegend im städtischen Eigentum oder die Privateigentümer mitwirkungsbereit sind (Baugenossenschaften sind vorgesehen).

2. Regionalplanerische Wertung

Der Bereich „Keltergrund“ tangiert zwar einen Regionalen Grünzug. Die Stellungnahme des Planungsausschusses zum Bebauungsplanentwurf „Keltergrund“ wurde jedoch aufgrund folgender regionalplanerischer Wertung des Standorts gefasst:

„Das Plangebiet tangiert einen Regionalen Grünzug. Im Regionalen Grünzug befand sich eine Gärtnerei mit Glasgewächshäusern. Diese baulichen Anlagen sind mittlerweile abgebrochen, die freigewordene Fläche wird als Ackerfläche genutzt. Eine bestehende Scheune soll im Zuge der Planungen abgebrochen werden. Der Spielplatz ist so konzeptioniert, dass er einen Abschluss der Wohnbebauung nach Westen hin bildet und einen Übergang zur freien Landschaft schafft.

Aufgrund der ursprünglich vorhandenen baulichen Überprägung sowie der randlichen Lage zum Regionalen Grünzug, kann dieser durch den Planbereich als abschließend ausgeformt angesehen werden.“

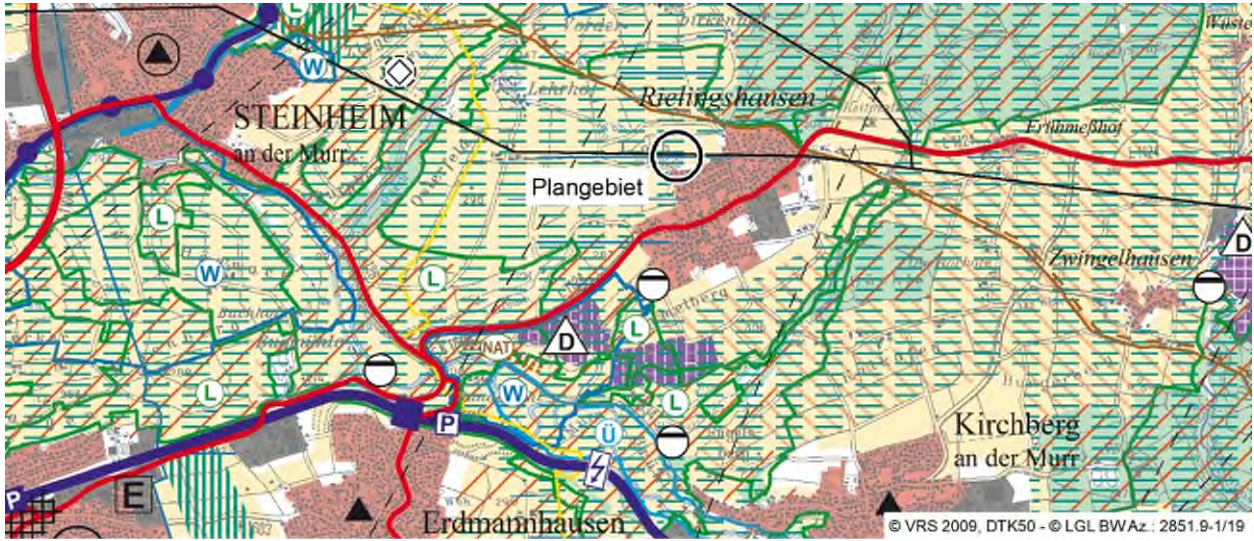
Da der Planungsausschuss dem Bebauungsplanentwurf „Keltergrund“ in seiner Sitzung am 18.12.2019 bereits zugestimmt hat und die Untersuchung verschiedener Standorte keine erkennbar bessere und zeitnah umsetzbare Alternative aufgezeigt hat, kann an dieser Einschätzung festgehalten werden.

3. Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss hat dem Bebauungsplanentwurf „Keltergrund“ in seiner Sitzung am 18.12.2019 zugestimmt und den Regionalen Grünzug an dieser Stelle als abschließend ausgeformt angesehen.

Der Planungsausschuss stimmt der Zielabweichung zum Bebauungsplanentwurf „Keltergrund“ daher zu.

Übersicht Raumnutzungskarte Regionalplan 2009 (Maßstab 1:50.000)



Bauleitplanung (ohne Maßstab)

